S.C. INTRA MUROS S.R.L.

Str. Zaharia Boiu nr. 20A, Sibiu, 550006, Romania
IBAN RO76BTRLRONCRT0473842901
CUI 40114292 J32/1563/2018

MEMORIU DE PREZENTARE

CUPRINS
- MEMORIU DE PREZENTARE-

I. INTRODUCERE
- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară .
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatie

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare functionala - reglementări, bilant teritorial, indici urbanisti
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

IV. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului: Întocmire și aprobare PUZ pentru amenajare camping: Amplasare constructii modulare cu functiuni turistice, drumuri, alei interioare, amenajari peisagistice si parcari auto

Initiator/Proprietar: Barbu Lavinia si Dorel jud. Ilfov, str.

Amplasament: jud. SIBIU, oras Cisnadie, sat Cisnădioara, extravilan DJ 106D, nr.FN; CF CF105766 Cisnadie, CF 115416 Cisnadie, CF 108135 Cisnadie, S=3452mp(2000+619+833mp)

Proiectant: S.C. INTRA MUROS S.R.L.
sef proiect urbanism: arh. urb. Emil Crisan
proiectat: arh. urb. Octavian Mitrea

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
R.U.R
Emil Aurelian E. CRIȘAN
arhitect
DE
SPECIALITATEA CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUI:40114292 J32/1563/2018
INTRA MUROS S.R.L.
SIBIU-ROMÂNIA

Proiect numar: 53/2024

Data elaborării: Aviz de oportunitate nr.
Documentatie preliminara analizata in CTATU -
Informarea si consultarea publicului -
Avizare -

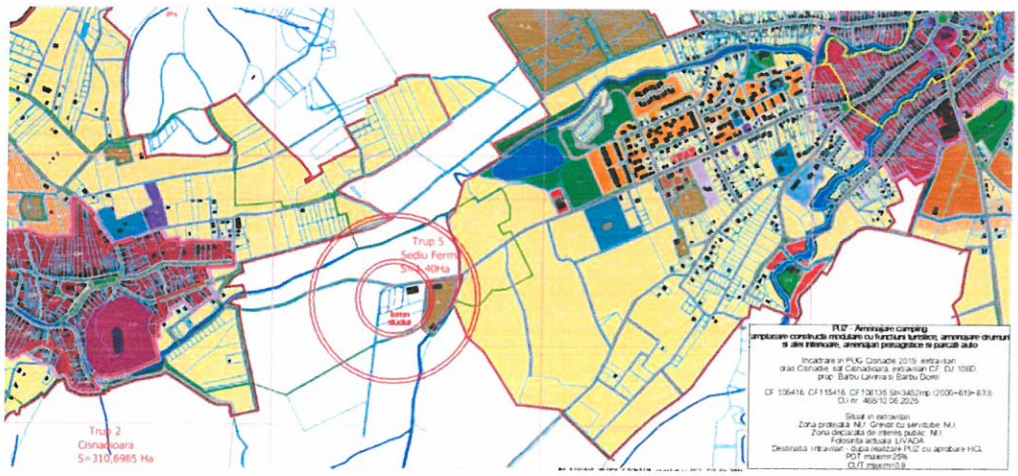
1.2. Obiectul lucrarii

Documentația pentru care se solicită eliberarea Avizului de Oportunitate propune reglementări în scopul realizării introducerii in intravilan a obiectivului "Amenajare camping: amplasare constructii modulare cu functiuni turistice, drumuri, alei interioare, amenajari peisagistice si parcari auto", pe terenul identificat cadastral cu număr CF105766 Cisnadie, CF 115416 Cisnadie, CF 108135 Cisnadie, S=3452mp, situat pe DJ 106D, orașul Cisnădie, sat Cisnădioara, județul Sibiu.

prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată prin HCL Cisnădie nr. 238 din 2015, amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii apartine extravilanului orasului Cisnadie, fiind situat intre cele două trupuri principale (Cisnădie și Cisnădioara). Prin documentație se propune si introducerea în intravilan a zonei reglementate.

Conform certificatului de urbanism nr 459 din 10.06.2024 eliberat de Primăria Cisnădie, parcelele cu număr CF 105766 Cisnadie, CF 115416 Cisnadie, CF 108135 Cisnadie sunt situate în extravilan.



solicitari ale temei program

Conform temei de proiectare, pe parcelele ce au generat prezenta documentatie se intentioneaza amenajarea unui camping din constructii modulare cu toate dotările necesare. La solicitarea initiatorului a fost obtinut certificatul de urbanism ce mentioneaza interdictie temporară de construire până la elaborarea documentatiei PUZ.

1.3. Surse documentare

lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al PUG, al orasului Cisnadie aprobat prin HCL Cinsnadie nr. 238 din 2015;
- Certificatul de urbanism nr. 468 din 10.06.2024, eliberat de Primăria Cisnadie;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- ridicarea topografică întocmită de ing.
- referatul geotehnic intocmit de geolog.

date statistice

Nu este cazul

proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Nu este cazul

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

date privind evolutia zonei

Conform PUG Cisnadie, terenul este situat în extravilanul orasului Cisnădie, iar conform extrasului de carte funciară, categoria actuală de folosință a terenului este LIVADA având destinația INTRAVILAN după realizare PUZ cu aprobare HCL.

caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localității

Situată la poalele munților Cindrelului, zona studiată a devenit atractivă pentru construirea de locuințe sau case de vacanță, precum și pentru structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare și alimentație publică. Momentan, pe terenul ce a generat prezentul studiu, există în procesul de autorizare un proiect în vederea amenajării provizorie de containere, pe o durată de doi ani. Terenurile învecinate sunt atât libere de constructii cât și ocupate cu clădiri destinate activitatilor economice sau cu funcțiuni turistice.

potential de dezvoltare

Prin pozitie, accesibilitate si posibilitate de cooperare în domeniul edilitar, precum și prin localizarea în zona limitrofă a Cisnădiei si Cinădioarei, zona prezintă posibilități de dezvoltare a functiunilor turistice.
Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul natural – la poalele masivului Cindrelului, baza de plecare spre cele mai importante trasee turistice ale acestuia (vf. Măgura Cisnădiei).
- poziţia favorabilă într-o zonă aerisită/degajataă;
- prezenţa unor căi importante de circulație – D106D;
- proximitatea bisericilor fortificate din Cisnădie și Cisnădioara.
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii şi echipamente publice;

Ţinând cont de potenţialul conferit de poziția în cadrul natural și al orașului, de geografia zonei, atractivitatea peisajului, ocuparea redusă a terenurilor, rezultă în mod evident subutilizarea terenurilor din zona studiată.
Astfel – completarea fondului construit existent cu clădiri noi, mai performante din punct de vedere energetic și arhitectural, creşterea calităţii imaginii arhitecturale ținând cont de valențele montane ale zonei, dar şi reglementarea urbanistică coerentă a terenului, se constituie ca principale obiective ale proiectului.

2.2. Încadrarea în localitate

pozitia zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat în extravilanul orașului Cisnădie, în partea vestică a acestuia, între cele două trupuri principale (Cisnădie și Cisnădioara).

Terenul este proprietate privată a persoanelor juridice, conform extrasului CF 105766 Cisnadie, CF 115416 Cisnadie, CF 108135 Cisnadie — proprietate Barbu Lavinia și Barbu Dorel.

relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilității, domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general etc.

Zona studiată este deservită o cale de circulatie majoră, respectiv DJ 106D, situată la nord, ce realizează legătura atât cu Cisnădie cât și cu Cisnădioara. Mai este posibil un acces secundar, la vest de zona studiată, printr-un drum public de exploatare acoperit cu pământ.

Zona este deservită din acest punct de vedere fiind situata între orașul Cisnădie și satul Cisnădioara. Amplasamentul studiat se găsește la 1 km de Biserica Sf. Mihail din Cisnădioara, bazilică romanică. Fortificația și biserica figurează pe lista monumentelor istorice 2010, cod LMI SB-II-a-A-12358. La aproximativ 2 km este situat centrul orașului Cisnădie iar ansamblul fortificat face parte din lista monumentelor istorice din 2010, cod LMI SB-II-a-A-12355.

2.3. Elemente ale cadrului natural

elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, reteaua hidrografică, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se încadrează în depresiunea Sibiului. Din punct de vedere al stratificatiei terenului, perimetrul cercetat este caracterizat prin existenta unei stratificatii uniforme si orizontale. Astfel, sub stratul de sol vegetal și umplutură de pământ argilos cu pietriș, urmează stratul de argilă prăfoasă (praf argilos) de culoare galben-deschis, activă din punct de vedere al contractiei-umflarii, urmata de stratul de argilă nisipoasă de culoare galbenă cu rare pietricele albe calcaroase — strat care stationeaza pe depozitele de pietrisuri cu nisipuri mijlocii mari și bolovanisuri, îndesate, tari.

Clima este temperată, de trecere între clima oceanică și cea continentală, cu o temperatură medie de 8,9°C. Încărcările date din zăpadă sunt de 150 daN/mp.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de inghet în zona amplasamentului este de 0,90 m.

Normativul P100 - 1/2013 încadrează amplasamentul în următorii parametrii seismici: ag =0,20g, perioada de colt Tc = 0,70 sec și zona „D".

Nu s-a interceptat apă subterană până la adâncimea proiectată -4,50 m fata de CTN, nivelul pânzei freatice fiind situat la adâncimea de -7,50 m — 8,00 m față de CTN.

2.4. Circulatia

aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei a circulatiei rutiere

Circulatia rutieră majoră se desfășoară pe DJ 106D (la nord de zona studiată) care realizează legătura intre Cisnădie și Cisnădioara. Gabaritul actual al străzii este satisfăcător pentru traficul creat. La vest, mai este prezent un drum public la care se dorește realizarea unui acces secundar.

Accesul carosabil la parcela ce a generat prezenta documentatie se poate face după cum urmează:

- din DJ 106D — situat la nord, prin intermediul unui racord deja realizat;
- din drum public de exploatare — situat la vest.

capacități de transport, greutati în fluenta circulatiei, necesități de modernizare, capacitati si trasee ale transportului în comun etc.

DJ 106D, localizată la nord de amplasamentul studiat, drum judetean important, are la momentul actual ampriza de aproximativ 10 m cu circulatie în două sensuri cu câte o bandă pe sens și o pistă de biciclete, fiind suficientă ca gabarit pentru preluarea traficului.

Drumul de exploatare situat la vest, pe portiunea localizată între DJ 106D și amplasamentul PUZ are un gabarit suficient pentru traficul generat de zona de camping ce urmează a fi conturată.

Prin funțiunea propusă nu se va genera un trafic solicitant pentru rețeaua de drumuri existentă, iar locația va beneficia de un acces principal si unul secundar, asftel oferind alternativă beneficiarilor.

2.5. Ocuparea terenurilor

principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată

Pe terenul ce a generat prezentul studiu, există în procesul de autorizare un proiect în vederea amenajării provizorie de containere, pe o durată de doi ani. Limitrof zonei studiate sunt terenuri atât libere de constructii cât și ocupate cu clădiri destinate activitatilor economice sau cu funcțiuni turistice.

relaționări intre functiuni

Amplasamentul ce face obiectul prezentului studiu este situat în extravilanul orașului Cisnădie, în partea vestică a acestuia, între cele două trupuri principale (Cisnădie și Cisnădioara). Terenurile învecinate sunt atât libere de constructii cât și ocupate cu clădiri destinate activitatilor economice („LEMN ANTIK") sau cu funcțiuni turistice („pensiunea Casa cu flori").

gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Pe parcela ce a generat prezenta documentatie există în procesul de autorizare un proiect în vederea amenajării provizorie de containere, pe o durată de doi ani.

aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zonă constă, așa cum s-a mentionat, în construcții destinate turismului, serviciilor și turismului, aflate în general într-o stare bună.

asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este deservită din acest punct de vedere, locatia fiind la distanta de 2km de Cisnadie și 1km de Cisnădioara.

asigurarea cu spatii verzi

Se impune replantarea zonei cu vegetatie în interiorul parcelei si realizarea de plantatii de aliniament.

existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Nu este cazul.

principalele disfunctionalitati

	DISFUNCTIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.	Încurajarea dezvoltării zonei studiate ca zonă de locuințe, structuri de primire turistică și servicii.
PROBLEME DE MEDIU	Inexistența sistemului centralizat de canalizare.	-Extinderea rețelei de canalizare centralizată pe întreg teritoriul studiat; -Încurajarea utilizării microstațiilor de epurare a apelor reziduale pentru toate investițiile din zonă până la realizarea sistemului centralizat de canalizare.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	- Lipsa spațiilor verzi publice plantate, amenajate corespunzător; - Lipsă locuri de joacă publice pentru copii.	-Crearea de amenajari peisagere plantate cu arbori și arbuști; -Perdele vegetale de aliniament cu rolul atenuarii zgomotului si prafului. -Crearea de locuri de joacă pentru copii, publice.

2.6. Echipare edilitară

stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii

Utilitatile vor fi asigurate din retelelor tehnico-edilitare ale orașului - energie electrică, apă, telefonie.

principalele disfunctional

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

relatia cadru natural - cadru construit

Din analiza situatiei existente se constată că sunt respectate normele de protectie a mediului în conformitate cu ordonanta de urgență nr 195 / 2005 privind protectia mediului cu completările aferente.

evidentierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu este cazul.

evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesită protectie

Nu este cazul.

evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Optiunile populatiei sunt analizate si preluate în urma procedurii de informare si consultare a publicului.
Punctul de vedere al administratiei publice locale s-a manifestat in faza elaborarii planului urbanistic general.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică pune în evidență un teren cu o denivelare de aproximativ 6 m între coltul de nordest al amplasamentului și coltul de sud-vest al acestuia.
Parcelele, proprietate Barbu Lavinia si Dorel ce a generat prezentul studiu, au o suprafata de 3452 mp și o formă neregulată, cu latura paralelă cu DJ106D având aproximativ 23,81 m lungime si mergând în adâncime aproximativ 68,70m.

Conform studiului geotehnic, având în vedere structura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului de fundare se pot trage următoarele concluzii:

- Perimetrul se prezintă în pantă descendentă fata de DJ 106D având mici denivelări. Terenul cercetat este stabil si este în cea mai mare parte liber de sarcini și totodată prezintă conditii favorabile executării de construcții.
- Stratul bun de fundare va fi: argilă prăfoasă de culoare galbenă, plastic-vârtoasă, activă din punct de vedere al contractiei-umflarii.
- Adancimile de fundare vor fi stabilite functie de adâncimea ce asigură protejarea pământului de sub talpa fundatiei împotriva variației sezoniere a umidității, precum și de adâncimea de fundare impusă constructiv.
- Nu s-a interceptat apa subterană până la adâncimea prospectată prin foraje. Nivelul apei subterane fiind situat la adâncimea de -7,50 m - -8,00 m fata de CTN.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Cinsnădie nr. 238 din 2015, terenul este situat în extravilanul orasu, în partea vestică a acestuia. Prin prezenta documentație, se dorește introducerea zonei studiate in intravilan.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor valorifica facilitățile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare.

3.4. Modernizarea circulatiei

organizarea circulatiei și a transportului in comun (modernizarea și completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare și garare; amplasarea statiilor pentru transportul în comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizări etc.)

Realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii nu implică intervenții de restructurare a zonei în directia configurării unei retele de circulatie. Accesele si legăturile existente fiind suficiente funcțiunii propuse.
Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei la Regulamentul local de urbanism aferent PUG. Pentru parcelele ce au generat prezenta documentatie, platformele de parcare au fost dimensionate functie de datele de tema ale initiatorilor, cu respectarea prevederilor PUG. Platformele de parcare vor fi detaliate la fazele ulterioare (documentații pentru obtinerea autorizatiei de construire).

organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru bicicliști; conditii speciale pentru handicapati)

Circulatia pietonală si circulatia pentru bicicliști în interiorul amplasamentului va fi deservită de trotuarele și respectiv pistele de biciclete ce bordează circulațiile rutiere.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Din punct de vedere al zonificării functionale, conform documentatiei de urbanism faza PUG, aprobată prin HCL Cisnădie nr. 238/2015, amplasamentul studiat se află situat în extravilanul orașului Cisnădie. Parcelele, proprietate Barbu Lavinia si Dorel, ce au generat prezenta documentatie au categoria de folosinta LIVADA, conform extrasului CF.
Conform certificatului de urbanism nr. 468 din 10.06.2024, eliberat de Primăria orașului Cisnădie este solicitată elaborarea unei documentatii de tip plan urbanistic zonal pentru introducerea zonei studiate in intravilan si a schimbării destinației acesteia.

Constructiile nou-propuse vor avea un aspect arhitectural si dotări corespunzătoare functiunilor posibile, respectiv camping. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Regimul de înălțime va fi conform plansei nr. U.02 - Reglementări urbanistice - zonificare din prezenta documentatie si RLU aferent, stabilit la P+1E, respectând o înălțime maximă la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel de 7,20 m.

.

Regimul de aliniere a construcțiilor: criteriile pe baza cărora s-au stabilit limitele de aliniere, respectiv zonele edificabile ale parcelelor, sunt următoarele:

- regimul de înălțime propus;
- profilele transversale ale căilor de circulatie;
- construcțiile învecinate;
- zonele de protectie sanitară;

Retragerile se vor face în conformitate cu plansa nr. U.02 Reglementări urbanistice - zonificare din prezenta documentație și RLU aferent. Este prevăzută o retragere minimă a clădirilor fata de aliniament nordic, tangent DJ 106D, conform plansei nr. U.02 Reglementări urbanistice de 11,50 m. De asemenea, este prevăzută o retragere minimă a clădirilor fata de aliniament vestic, tangent drumului de exploatatie, conform plansei nr. U.02 Reglementări urbanistice de 5,00 m
Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanta minimă egală cu jumătatea înălțimiilor, măsurată la cornisa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decat 2 m.
Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanta minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 2 m.

Distanta minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, masurata la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Se admite un **POT maxim de 25%.**
Se admite un **CUT maxim de 0,90.**
Suprafata zonei verzi va fi de minim 50%.

BILANT TERITORIAL
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE - 3452mp
SUPRAFATA ZONEI INTRODUSĂ ÎN INTRAVILAN - 3452mp

BILANT TERITORIAL				
	Existent		**Propus**	
Suprafata reglementa	**3452mp**	**100%**	**3452mp**	**100%**
Suprafata construita	**0 mp**	**0%**	**max.863mp**	**25%**
Circulatie auto si pietonale	**0 mp**	**0%**	**max.863mp**	**25%**
Zona verde	**3452mp**	**100%**	**1726mp**	**50%**
P.O.T. ***P.O.T. max cf. PUG Cisnadie***	**0.00%** ***25%***		**maxim 25%** ***25%***	
C.U.T. ***C.U.T. max cf. PUG Cisnadie***	**0.00** ***0.90***		**maxim 0.90** ***0.90***	
Regim de inaltime : ***Regim de inaltime max cf. PUG***	**-** **P+1E**		**P+1E** **P+1E**	
Inaltimea maxima streasina/atic: **Inaltimea maxima cladire:**	**-** **-**		**7.20 ml fata de CTN** **7.20 ml fata de CTN**	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare în zona studiată se referă la extinderea rețelelor si realizarea bransamentelor aferente.

alimentarea cu apă

Puț forat pana la realizarea extinderii retelei de apa si a branșamentului nou la reteaua de apă a localității, dimensionat corespunzător.

canalizare

Statie de epurare "ECOTANK" până la realizarea racordul de canalizare pentru evacuarea apelor uzate.

canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate și dirijate catre la rețeaua publică de canalizare pluvială.

alimentare cu energie electrică

Retele de energie electrică existente

Sistemul centralizat de alimentare cu energie electrică existent în prezent se află pe stăzile adiacente

Retele de energie electrică propuse

Alimentarea zonei studiate se poate face prin extinderea retelei de energiei electrică,

Telecomunicatii

Se va realiza racordul la reteaua din zona.

alimenatare cu gaze naturale

Retele de gaze naturale – situatie existenta

Nu sunt retele in zona.

Retele de gaze naturale — situatia propusă

Nu este cazul.

gospodărie comunală

Colectarea deșeurilor se va realiza în spații special amenajate, iar evacuarea acestora se va efectua pe bază de contract de către o firmă de specialitate.

3.7. Protectia mediului

diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Functiunile propuse sunt nepoluante și nu crează servituti vecinătăților; nu există riscuri naturale si tehnologice.

epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi evacuate de la grupurile sanitare prin tevi de canalizare racordate la rețeaua de canalizare menajeră publică. Apele pluviale de suprafață vor fi colectate si deversate la colectoarele de ape pluviale aferente drumului.

depozitarea controlată a deșeurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv în recipiente speciale, depozitate în locuri special amenajate în acest scop și evacuate de către firme de profil.

recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi

Nu este cazul.

organizarea sistemelor de spatii verzi

Spre căile de circulatie, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafete vor fi prevăzute cu plantatii înalte și medii.

protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

valorificarea potentialului turistic și balnear

Nu este cazul.

eliminarea disfuncţionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

listarea obiectivelor de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt căile de circulatie, sistemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, gaze, apă, canalizare, zonele verzi.

identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren +constructii) din zonă

Parcelele pe care urmează a se realiza investitia ce a generat prezenta documentatie este in proprietate private.

determinarea circulatiei terenurilor

Prin prezenta documentatie nu sunt prevăzute cedări de terenuri în scopul realizării obiectivelor de utilitate publică, conform planșei nr. U.04 - Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Interventia urbanistică propusă completează prevederile PUG al orașului Cisnădie prin extinderea intravilanului, cât și din punct de vedere functional (prezentul studiu urmărind reglementarea zonei studiate).

categorii principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare

Solutia propusă poate fi implementată prin crearea cadrului legislativ corespunzător - regulament local de urbanism. Categoriile principale de interventie le constituie modul de configurare a circulatiilor pe amplasamentul studiat, traseul retelelor edilitare, conformarea constructiilor în relatie cu amplasamentul, amenajarea acceselor si a parcajelor.

priorități de interventie

Nu este cazul.

PREZENTUL P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI UBANISTIC ZONAL INDICATIV GM-010-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 176/N/2000.

R.L.U. AFERENT PREZENTULUI P.U.Z. A FOST INTOCMIT IN CONFORMITATE CU GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR DE URBANISM INDICATIV GM-007-2000, APROBAT PRIN ORDIN M.L.P.A.T. NR. 21/21/2000.

Sibiu, octombrie 2024

Intocmit,
arh. urb. Octavian Mitrea
TNA 10389
RUR seria E nr. 2092

Sef proiect,
arh. urb. Emil Crisan

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Emil Aurelian E. CRIȘAN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ